

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-15053

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-8823/2023

Резолютивная часть определения объявлена 12 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 21 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,
судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управление капитального строительства-4» на решение Арбитражного суда города Москвы от 30 октября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 мая 2024 г. по делу № А40-8823/2023,

при участии в судебном заседании представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Управление капитального строительства-4»: Семенов Д.А. по доверенности от 6 ноября 2024 г.,
Данилова Е.П. по доверенности от 11 декабря 2023 г.;

Правительства Москвы: Агатов А.А. по доверенности от 29 ноября 2023 г.;

Департамента городского имущества города Москвы: Агатов А.А. по доверенности от 11 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Управление капитального строительства-4» (далее – ООО «УКС-4», Общество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Правительству Москвы (далее – Правительство) и Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент, совместно – ответчики) о взыскании 9 072 076 руб. 63 коп. задолженности по инвестиционному контракту.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточный» (далее – третье лицо).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 октября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 мая 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 23 сентября 2024 г. жалоба Общества вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы кассационной жалобы, просили отменить принятые судебные акты.

Представитель Правительства и Департамента возражал против доводов кассационной жалобы, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 25 мая 2001 г. между Администрацией Наро-Фоминского района (далее – Администрация, заказчик) и обществом с ограниченной ответственностью «Архитектура Инженеринг Строительство «АИС» (исполнитель-инвестор) заключен государственный контракт № 49 (далее – контракт), в соответствии с которым указанное общество осуществляло строительство микрорайона многоэтажных жилых домов в поселке Кокошкино Наро-Фоминского района Московской области и объектов, поименованных в титульном списке, являющемся неотъемлемой частью настоящего контракта.

Стоимость строительства объектов, поручаемых исполнителю-инвестору, определяется в 210 000 000 руб., общая площадь – 20 250, 18 кв. м (пункт 1.2 контракта).

Согласно пункту 1.3 контракта после приемки в эксплуатацию каждого жилого дома исполнитель-инвестор безвозмездно передает в муниципальную собственность 10% от общей площади.

Дополнительным соглашением от 3 июня 2002 г. № 57 пункт 1.3 контракта изложен в следующей редакции: «сторонами устанавливается следующее соотношение раздела каждого жилого дома: В собственность Администрации – 10% общей жилой площади; 10% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые). В собственность исполнителя-инвестора – 90% общей жилой площади; 90% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные летки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые)».

В дальнейшем на основании дополнительного соглашения от 2 июня 2004 г. № 39 произведена замена стороны исполнителя-инвестора с переходом всех прав и обязанностей, вытекающих из указанного контракта, к ООО «УКС-4».

В соответствии с дополнительным соглашением 26 февраля 2007 г. № 59 исполнитель-инвестор в рамках реализации инвестиционного проекта обязуется за счет собственных или привлеченных средств произвести новое строительство объектов, в том числе по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, пос. Кокошкино, ул. Железнодорожная, ст. 5, размер площади квартир 19 500 кв. м, в том числе площадь встроено-пристроенных помещений 350 кв. м.

Согласно пункту 1.3 контракта в редакции дополнительного соглашения от 26 февраля 2007 г. № 59 сторонами установлено следующее соотношение раздела каждого жилого дома:

- в собственность Администрации – 10% общей жилой площади; 10% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

- в собственность исполнителя-инвестора – 90% общей жилой площади; 90% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).

Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Администрации, инвестору-застройщику и привлеченным третьим лицам по итогам реализации контракта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

Оформление имущественных прав сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту производится в установленном законом порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям контракта.

В связи с изменением с 1 июля 2012г. границы между субъектами Российской Федерации, городом федерального значения Москвой и Московской областью права и обязанности по контракту на основании соглашения от 5 октября 2012 г. перешли от Администрации к Правительству.

Разрешением Комитета государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) от 29 декабря 2015 г. № 77-235000-007063-2015 объект введен в эксплуатацию.

В установленный срок акт о частичной реализации инвестиционного проекта ООО «УКС-4» и Правительством подписан не был. Между сторонами возник спор о распределении помещений в объекте (Правительство требовало передачи в собственность 44 квартиры, что превышало установленную государственным контрактом долю в размере 10%, а также передачи нежилых помещений, не находящихся во владении истца).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23 января 2018 г. по делу № А40-245154/16-44-391Б ООО «УКС-4» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

В связи с указанными выше разногласиями по вопросам распределения помещений в объекте между истцом и ответчиками, последние 27 мая 2015 г. обратились в суд с требованиями о понуждении истца к подписанию актов о реализации инвестиционного контракта в редакции ответчиков (обособленный спор по делу № А40-245154/16-44-39Б).

В рамках дела о банкротстве ООО «УКС-4» Арбитражным судом города Москвы приняты:

- определение от 30 июня 2021 г., которым суд обязал передать в собственность города Москвы (в лице Департамента) 29 квартир площадью 2176,03 кв. м согласно перечню, указанному в данном определении, в оставшейся части требований отказано;

- определение от 24 июня 2022 г., которым суд обязал ООО «УКС-4» в лице конкурсного управляющего подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно государственному контракту в части распределения нежилой площади объекта.

Правительство и Департамент не согласились с распределением помещений в объекте, обжаловали судебные акты в апелляционном и кассационном порядке, а затем отказались фактически принимать от Общества помещения в объекте и подписывать акт о реализации инвестиционного проекта. Акты были подписаны ООО «УКС-4» в одностороннем порядке и вместе с ключами от помещений высланы ответчикам по почте.

За период с момента ввода объекта в эксплуатацию и до 31 августа 2021 г. образовалась задолженность по уплате коммунальных платежей за подлежащие распределению между истцом и ответчиками помещения; указанная задолженность взыскана с исполнителя-инвестора.

Так, вступившими в законную силу судебными актами по делам № А40-342782/2019, А40-162933/2020, А40-119262/2021, А40-210792/2021, А40-244020/2021 с ООО «УКС-4» взысканы и последним оплачены коммунальные платежи по требованиям управляющих компаний в общем размере 9 072 076 руб. 63 коп. за период с 10 марта 2017 г. по 31 августа 2021 г., что подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями.

Учитывая указанные обстоятельства, и то, что направленная в адрес ответчиков претензия от 20 декабря 2022 г. с требованием об оплате задолженности оставлена без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, руководствуясь пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ), частью 2 статьи 153, частью 2 статьи 155, частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс, ЖК РФ), статьей 24.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности), пунктами 3, 5 статьи 1, частью 2 статьи 70, статьей 9, пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктом 37 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, пунктами 37, 67 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, отказали в иске, указав на отсутствие у города Москвы обязанности нести расходы по содержанию спорных помещений ввиду не

представления истцом документальных доказательств, подтверждающих, что жилые и нежилые помещения, за содержание и обслуживание которых он просит взыскать расходы, в спорный период принадлежали на праве собственности названному субъекту.

По мнению судебных инстанций, длительное бездействие ООО «УКС-4», выразившееся в отказе подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта в части распределения жилой и нежилой площади объекта, явилось препятствием в регистрации за городом Москвой права собственности на жилые и нежилые помещения, расходы за содержание которых просит взыскать истец.

Город Москва в лице Департамента инициировал подписание актов о результатах реализации инвестиционного проекта, как в части нежилых помещений (письмо от 25 сентября 2018 г. № ДГИ-И-70068/18), так и в части жилых помещений (письмо от 6 июня 2018 г. № ДГИ-И-42287/18). Отказ совершить указанные действия в добровольном порядке привел к понуждению Общества исполнить обязанность подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта в судебном порядке при рассмотрении обособленных споров по заявлениям Департамента в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) истца.

Право собственности города Москвы в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 25 апреля 2025 г. не зарегистрировано в связи с приостановлением 1 ноября 2022 г. регистрационных действий до 2 мая 2023 г. Соответствующее заявление было подано в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 24 июля 2022г. по делу А40-245154/2016, обязывающего ООО «УКС-4» передать в собственность города Москвы 10% нежилой площади спорного дома.

Отклоняя доводы истца о возникновении права требования к ответчикам на основании судебных актов по делам № А40-342782/2019, А40-162933/2020, А40-119262/2021, А40-210792/2021, А40-244020/2021 и их солидарной обязанности по оплате коммунальных платежей, суды указали, что в спорный период с 10 марта 2017 г. по 31 август 2021 г. за городом Москвой не было зарегистрировано право собственности на жилые и нежилые помещения, поскольку акт о результатах реализации инвестиционного проекта, являющийся правоустанавливающим документом, отражающим раздел в натуре недвижимого имущества, созданного в процессе инвестиционной деятельности и предоставляемый для проведения государственной регистрации на это имущество, не подписан.

Кроме того, суды сослались на не представление ООО «УКС-4» обоснованного расчета задолженности по платежам и взносам (в отношении нежилых помещений).

Суд округа, приняв во внимание выводы судов в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) инвестора № А40-245154/2016 (определения от 30 июня 2022 г. и от 24 июня 2022 г.), руководствуясь статьями 8.1, 218, 219, 223, 252 Гражданского кодекса, положениями Закона об инвестиционной

деятельности, разъяснениями, изложенными в пункте 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», согласился с доводами истца о том, что факт наличия или отсутствия государственной регистрации права собственности не имеет правового значения для спорных правоотношений.

При этом оставляя без изменения обжалуемые судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, кассационный суд указал, что в данном случае в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие передачу и пользование ответчиками объектами в спорный период, в отношении которых заявлены требования; судебные акты, установившие раздел объекта инвестиционной деятельности вступили в законную силу позже предъявляемого периода.

Между тем судебные инстанции не учли следующее.

Закон об инвестиционной деятельности определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Согласно пункту 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности (в редакции Федерального закона от 12 декабря 2011 г. № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 427-ФЗ)) объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 г. и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в настоящее время часть 2 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости») с учетом распределения долей, предусмотренного данным договором. Государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

Указанные правила распространяются на ранее заключенные договоры, обязательства сторон по которым не исполнены на день вступления в силу Закона № 427-ФЗ (статья 7 Закона № 427-ФЗ).

Поскольку в рассматриваемом случае инвестиционный контракт заключен до 1 января 2011 г., а его стороной является публично-правовое образование, строительство осуществлялось на земельном участке, находящемся в публичной собственности, к спорным отношениям подлежали применению положения пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности.

По смыслу пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, устанавливающего специальное регулирование инвестиционных отношений с участием публично-правовых образований, возведенный объект в силу закона находится в долевой собственности общества и муниципального образования.

Удовлетворяя частично требования Департамента и обязывая Общество подписать акт о реализации инвестиционного контракта о передаче жилых и нежилых помещений (29 квартир площадью 2176,03 кв. м и 79,8 кв. м нежилых помещений) в рамках дела № А40-245154/2016 о банкротстве ООО «УКС-4» (определения от 30 июня 2021 г. и от 24 июня 2022 г), суды указали, что возведенный до возбуждения дела о банкротстве Общества объект в силу пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности находился в долевой собственности инвестора и муниципального образования; данный объект не мог войти в конкурсную массу должника, не являющегося его единоличным собственником (статья 131 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») и поэтому у публично-правового образования, несмотря на применение к инвестору процедур банкротства, сохранилось право на получение в собственность причитающегося по условиям контракта имущества.

Таким образом, суды пришли к выводу о том, помещения объекта инвестиционного строительства являются долевой собственностью Общества и города Москвы вне зависимости от государственной регистрации права собственности на этот объект.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей по общему имуществу, а также в расходах и издержках по его содержанию и сохранению.

Аналогичная норма содержится и в Жилищном кодексе.

Так, согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (часть 2 статьи 39 Жилищного кодекса).

На основании части 1 статьи 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные ресурсы для собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание нежилых помещений, в том числе плату за услуги, управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

В силу части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 12 апреля 2016 г. № 10-П указал, что исходя из того, что участники общей долевой собственности обязаны соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК РФ), несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (фактически – здания и его конструктивных элементов), включая расходы на капитальный ремонт, для каждого из собственников помещений в этом доме – не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 ГК РФ), но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом.

В пункте 33 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2020 г., выражена правовая позиция, согласно которой по смыслу статей 210, 249 Гражданского кодекса, статей 39, 154, 158 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также нести бремя содержания общего имущества, участвовать в издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт имущества, взносов на капитальный ремонт. Обязательство публично-

правового образования как собственника помещения в здании по оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества возникает в силу закона и не обусловлено заключением государственного (муниципального) контракта.

Таким образом, собственник помещения (жилого или нежилого), расположенного в многоквартирном доме в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию принадлежащих ему на праве собственности помещений в доме, в том числе по оплате коммунальных услуг, а также участвовать в расходах по техническому обслуживанию дома и содержанию общего имущества дома пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество независимо от фактического использования, с момента возникновения права собственности на помещения.

В данном случае обязанность по несению расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доле возникла у города Москвы в силу закона и не поставлена в зависимость от факта государственной регистрации права собственности, на что правомерно указал суд округа.

Раздел объекта инвестиционной деятельности был осуществлен вступившими в законную силу определениями Арбитражного суда города Москвы от 30 июня 2021 г. и от 24 июня 2022 г. по делу № А40-245154/2016.

Выводы судов о том, что акт о результатах реализации контракта не был подписан в связи с длительным бездействием Общества, выразившееся в отказе подписать акт о реализации инвестиционного проекта в части распределения жилой и нежилой площади объекта, что явилось препятствием в регистрации городом Москвой права собственности на жилые и нежилые помещения, расходы на содержание которых просит взыскать истец, сделаны без учета обстоятельств, установленных в определениях Арбитражного суда города Москвы от 30 июня 2021 г. и от 24 июня 2022 г. по делу № А40-245154/2016.

Так, при рассмотрении требования Департамента об обязанности Общество подписать акт о реализации инвестиционного проекта, суд установил (определение от 30 июня 2021 г. по делу № А40-245154/2016), что Департамент в пункте 6.1 проекта акта о реализации инвестиционного проекта в качестве доли города Москвы в распределении жилых помещений (квартир) объекта указал 47 квартир общей площадью (с учетом балконов и лоджий) в размере 3470,2 кв. м, то есть увеличил свою предполагаемую долю по контракту на 10 квартир (1140,2 кв. м); при этом Департамент сослался на дополнительное соглашение от 1 ноября 2008 № 110 к контракту, в соответствии с которым передаче в собственность города Москвы подлежали 44 квартиры общей площадью 3466,37 кв. м (без учета балконов и лоджий).

Такое распределение жилой площади признано судом ошибочным, с указанием на то, что дополнительное соглашение к контракту от 1 ноября 2008 г. № 110, в котором в качестве доли департамента указаны 44 квартиры, исходя из положений статьи 431 Гражданского кодекса и буквального толкования договора, не изменяет и не отменяет ранее установленной пропорции распределения между сторонами контракта построенных жилых помещений; указанное дополнительное соглашение

необходимо рассматривать как часть контракта, предметом которого было строительство комплекса жилых домов и по которому ранее сторонами была достигнута договоренность о распределении площадей по всем жилым домам, являвшимся предметом контракта.

Данным дополнительным соглашением не были признаны недействительными, отменены или изменены условия контракта о пропорциональном распределении площадей в возводимых по контракту объектах недвижимости в соответствии с пропорцией 90% (инвестору) и 10% (публично-правовому образованию).

Исходя из этих условий контракта, суды пришли к выводу о том, что по результатам его реализации Департаменту надлежит передаче в собственность 29 квартир, площадью 2176,03 кв. м и 79,8 кв. м обособленных нежилых помещений; в удовлетворении остальной части требований отказано.

При рассмотрении требований Департамента о передаче нежилых помещений в объекте и оценивая доводы конкурсного управляющего о необходимости исключения из акта о результатах реализации инвестиционного проекта объектов коммуникаций, судом установлено, что данные объекты не находятся в собственности ООО «УКС-4», должник ими не распоряжается, на балансовом учете последнего отсутствуют, в связи с чем, объекты, указанные в приложении № 1 к акту о результатах реализации инвестиционного проекта в части распределения нежилой площади жилого дома не могут быть переданы Департаменту (определение от 24 июня 2022 г по делу № А40-245154/2016).

Однако во исполнение вступивших в законную силу указанных судебных актов, установивших распределение жилых и нежилых помещений в объекте, сторонами до настоящего времени не подписаны в двухстороннем порядке акты о реализации инвестиционного проекта и приема-передачи помещений.

По утверждению истца, конкурсный управляющий Обществом 20 января 2022 г. направил в адрес ответчиков подписанные с его стороны акты реализации инвестиционного проекта и акты приема-передачи присужденных судом городу Москве помещений в объекте с ключами от них почтовым отправлением, ответчики отказались подписать указанные акты. Согласно направленному в адрес истца письму Департамента от 16 июня 2022 г. № ДГИ-Э-82186/22-1, подписание актов приема-передачи целесообразно после завершения судебных разбирательств и регистрации прав собственности города Москвы на объекты недвижимого имущества.

Доказательств регистрации права собственности города Москвы на жилые и нежилые помещения на основании указанных вступивших в законную силу судебных актов, не представлено.

Поскольку, как указывалось выше, инвестиционный контракт заключен до 1 января 2011 г., объект инвестиционной деятельности до момента государственной регистрации права собственности на него признается долевой собственностью в силу пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, собственники в силу императивных норм Гражданского и Жилищного кодексов обязаны нести расходы на содержание принадлежащего им помещения, а также нести бремя содержания общего имущества,

участвовать в издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущества путем внесения платы за содержание и ремонт имущества, взносов на капитальный ремонт.

Вступившими в законную силу судебными актами по делам № А40-342782/2019, А40-162933/2020, А40-119262/2021, А40-210792/2021, А40-244020/2021 с ООО «УКС-4» взысканы и последним оплачены расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, внесена плата за жилые помещения и коммунальные платежи по требованиям управляющих компаний в общем размере 9 072 076 руб. 63 коп. за период с 10 марта 2017 г. по 31 августа 2021 г.

Следовательно, истец вправе предъявить требования к ответчикам о возмещении понесенных расходов пропорционально доле в праве собственности на общее имущество. В противном случае на стороне ответчиков может возникнуть неосновательное обогащение.

В обоснование требований истцом были представлены расчеты задолженности по каждому из помещений, переданных городу Москве (исходя из определений от 24 июня 2022 г. и 30 июня 2021 г. по делу № А40-245154/2016), со ссылками на соответствующие судебные решения и исковые заявления, в которых были детализированы суммы, объекты и основания для взыскания платы за помещения и коммунальные услуги, квитанции о начислении коммунальных услуг и платежные поручения, подтверждающие произведенные Обществом оплаты за соответствующие помещения.

В нарушение требований части 2 статьи 65, части 1 статьи 168 и части 4 статьи 170 АПК РФ суды трех инстанций не приняли во внимание обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами, не дали должной оценки приведенным истцом доводам и доказательствам, что привело к неправильному применению норм материального и процессуального права при разрешении спора.

На основании изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, оценить представленные доказательства, правильно применить нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 30 октября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 мая 2024 г. по делу № А40-8823/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова